

NORDICOM A/S

År 2016, den 27. april, kl. 10.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Nordicom A/S, CVR 12932502, på adressen Langebrogade 5, 1411 København K.

Advokat Marianne Philip valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig. Til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen var 52 aktionærer repræsenterende nom. DKK 5.506.513 aktier og stemmer eller 46,24% af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 12.027.858.

Dagsordenen var som følger i henhold til vedtægternes pkt. 9:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
2. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. Bestyrelsens forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Bestyrelsens redegørelse for tiltag i henhold til selskabslovens § 119 vedrørende selskabets økonomiske stilling.
5. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen samt forslag, der måtte være fremkommet fra kapitalejere.

Bestyrelsen har fremsat følgende forslag:

- a. Forslag om godkendelse af honorar til bestyrelsen og bestyrelseskomitéer.
 - b. Forslag om elektronisk kommunikation
 - c. Forslag om at vedtægternes punkt 13.1 ændres således, at aldersgrænsen for valg og genvalg af bestyrelsesmedlemmer ændres fra 70 til 72 år.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 7. Valg af indtil to revisorer, hvoraf mindst én skal være statsautoriseret.
 8. Bemyndigelse til dirigent.
 9. Eventuelt.

ad 1, 2, 3 og 4:

Bestyrelsesformand Allan Andersen og administrerende direktør Ole Steensbro forelagde beretningen og gennemgik årsrapporten.

Allan Andersen indledte med at redegøre for, at det forløbne år har været præget af hårdt arbejde, og at det ind imellem har været en ganske frustrerende periode for ledelsen, der har kæmpet for at redde selskabet fra en truende konkurs. Bestyrelsen bistås af den bedste eksterne bistand først i form af Catella og derefter fra Saxo Privatbank, hvilket har medført, at der i de sidste mere end to år har der været ganske tæt dialog med efterhånden en håndfuld mulige investorer eller købere. Der

er netop udsendt fondsbørsmeddelelse, hvoraf fremgår, at der er indgået eksklusivt aftale med en potentiel investor, der er i gang med at foretage en undersøgelse af Nordicom med henblik på at fremkomme med et konkret oplæg til en transaktion, der forhåbentlig kan føre til en restrukturering af koncernen. Allan Andersen pointerede, at bestyrelsen ikke med sikkerhed kan vurdere, hvorvidt den igangværende proces vil resultere i en restrukturering af koncernen.

Allan Andersen redegjorde for baggrunden for selskabets situation siden han indtrådte i bestyrelsen i januar 2011, hvor man efter at have aflagt årsrapport for 2010 måtte eksekvere på den strategi, der var et vilkår for den indgåede 3-årige kreditoraftale, og hvorefter Nordicom skulle afhænde de store udviklingsprojekter, sælge de udenlandske (svenske og tyske) ejendomme og sælge boligudlejningsejendommene. Allan Andersen redegjorde endvidere for situationen i forhold til selskabets kreditorbanker.

Strategien er gennemført næsten 100%, selvom det har været svære tider på ejendomsmarkedet, ikke kun for Nordicom. Selvom markedet er ved at bedres noget, gælder det kun i mindre omfang for de segmenter, Nordicom befinder sig i, nemlig de sekundære og tertiære beliggenheder. Nordicoms udfordring er således, at ejendomsporteføljen ikke er af den højeste klasse, og at den ligger spredt rundt i landet, ligesom en del lejekontrakter har kort løbetid. Selskabet er i god drift, men har brug for et kapitalindsud og en længerevarende aftale med sine kreditorer, således at der ikke skal bruges så megen tid, som det har været tilfældet de senere år, på at sikre selskabets finansiering. Bestyrelsen håber, at det i indeværende år vil lykkes at finde en god løsning.

Allan Andersen sluttede af med at takke selskabets ledelse og medarbejdere, som trods risikoen for konkurs og trods de mange udfordringer ufortrødent har arbejdet hårdt for at holde driften kørende, og endda med gode resultater over en bred front.

Ole Steensbro redegjorde for selskabets finansielle situation og gennemgik resultatopgørelsen, der viste et resultat efter skat på DKK 39.541.000, hvilket er det bedste resultat siden begyndelsen af finanskrisen. Ole Steensbro nævnte, at uanset at der er en positiv udvikling i markedet, om end kun i mindre omfang for selskabets ejendomme, og et fortsat lavt renteniveau, er selskabet fortsat præget af den alt for store gældsbyrde. Ole Steensbro henviste til note 1 og 27 i årsrapporten vedrørende gældssituationen samt til bankaftalens ophør, som medfører at de fleste låneaftaler kan opsiges med 14 dages varsel. Det kræver megen dialog med bankerne og en stram styring af likviditeten, og der arbejdes på at opnå en langsigtet løsning. På baggrund af de igangværende forhandlinger er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Ole Steensbro henviste til revisionspåtegningen i årsrapporten.

Ole Steensbro redegjorde herefter for udviklingen i EBVAT for de sidste 7 år og gennemgik selskabets balance og pengestrømme. Balancen udviser en negativ egenkapital på DKK 84,15 mio. og Ole Steensbro redegjorde for, hvilke ændringer i afkastkravene for selskabets ejendomme, der skal til for at retablere egenkapitalen. Ole Steensbro gennemgik herefter udviklingen i selskabets aktiviteter, herunder de største udlejninger i 2015, udviklingen i tomgangsprocenten i perioden fra 2009 til 2015, hvor der har været en væsentlig reduktion af tomgangen, og udviklingen i selskabets kapacitetsomkostninger, som er nedbragt fra DKK 43,6 mio. i 2012 til DKK 32,6 mio. i 2015 og er estimeret til at udgøre DKK 27,5 mio. i 2016. Ole Steensbro redegjorde for, hvilke ejendomme der er afhændet i 2015 og den forløbne del af 2016, udviklingen i afkastkrav fra 2013 til 2015, samt udviklingen i værdireguleringer på selskabets investeringsejendomme fra 2009 til 2015.

Ole Steensbro redegjorde herefter for forventningerne til 2016, hvor der under de eksisterende forudsætninger forventes et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) i niveau 20 til 30 mio. kr.

Ole Steensbro sluttede af med at redegøre for bestyrelsens forslag om, at overskuddet overføres til næste år, ligesom han redegjorde i henhold til Selskabslovens § 119.

Per Frede Kock stillede en række spørgsmål herunder vedrørende navnet på selskabets hotel i Ballerup, om hvorfor selskabet afhænder boligejendommene, hvilke udviklingsprojekter man arbejder med, når man ikke længere laver byggekontrakter, samt om de salg af centre, der er foretaget, er sket til acceptable priser. Allan Andersen oplyste, at navnet på selskabets hotel i Ballerup er Ballerup Zleep Hotel, at det er et led i aftalen med selskabets bankkreditorer, at selskabet har været forpligtet til at afhænde boligejendommene med henblik på at nedbringe gæld, at selskabet udvikler de eksisterende ejendomme for at sikre en værdiforøgelse af disse, mens det er korrekt, at man ikke længere laver egentlige byggeprojekter, samt at salgene af centrene er sket til fornuftige priser, når der tages hensyn til, at selskabets kreditorer ønsker at afvikle gælden.

Leif Nellemann indledte med at tilkendegive, at han var glad for den positive udvikling selskabet er inde i. Han tilkendegav derefter, at han havde svært ved at tro, at kreditorerne vil indgive konkursbegæring, når de ser den positive udvikling, og spurgte hvor store beløb bestyrelsen forestiller sig, at der skal tilføres i forbindelse med en restrukturering, samt hvilken forretningsplan en ny investor arbejder med. Leif Nellemann sluttede af med at spørge, hvad kreditorernes krav om salgsfuldmagter har af konsekvenser for selskabet. Allan Andersen tilkendegav, at han troede kreditorerne var ret afklarede om selskabets situation, og ikke specielt bekymrede for en konkurs, men at han håbede, at de igangværende forhandlinger vil føre til en løsning. Bestyrelsen har ikke lagt sig fast på hvor store beløb, der er behov for, idet det vil være en dialog mellem den ny investor og kreditorerne og selskabet. Bestyrelsen har ikke kendskab til investors forretningsplan og har ikke krav på at få det. Allan Andersen nævnte, at bestyrelsen har været nødsaget til at imødekomme kreditorernes krav om salgsfuldmagter, men at uanset dette forventer han ikke, at kreditorerne vil afhænde ejendomme til priser, der er under markedsniveau.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning og godkendte årsrapporten samt bestyrelsens forslag om, at overskuddet i henhold til den godkendte årsrapport disponeres i overensstemmelse med årsrapporten. Generalforsamlingen godkendte endvidere bestyrelsens redegørelse i henhold til Selskabslovens §119.

ad 5a:

Bestyrelsen foreslog, at grundhonoraret til medlemmer af bestyrelsen fra 1. maj 2016 uændret udgør kr. 200.000 p.a., formanden oppebærer tre gange grundhonorar og næstformanden to gange grundhonorar. Bestyrelsen foreslog endvidere, at medlemmer af selskabets revisionsudvalg fra 1. maj 2016 uændret oppebærer et grundhonorar på kr. 75.000 p.a., mens formanden for udvalget oppebærer to gange grundhonoraret. Endelig foreslog bestyrelsen, at de to medlemmer af selskabets revisionsudvalg hver tildeles et ekstraordinært honorar i 2016 som følge af det omfattende ekstra arbejde, der afstedkommes af bestræbelserne på at sikre koncernens finansiering.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end simpelt flertal.

ad 5b:

Bestyrelsen fremlagde til generalforsamlingens godkendelse forslag om elektronisk kommunikation, der muliggør, at selskabet og dets aktionærer kan udveksle dokumenter elektronisk og kommunikere via e-mail. Forslaget vil reducere omkostningerne ved afholdelse af generalforsamlinger til fordel for selskabets aktionærer. Derfor foreslår bestyrelsen, at der indsættes et nyt punkt 19 i selskabets vedtægter med følgende ordlyd, der tillader brugen af elektronisk kommunikation mellem selskabet og dets aktionærer:

"ELEKTRONISK KOMMUNIKATION MELLEM SELSKABET OG AKTIONÆRER

Punkt 19

Al kommunikation fra selskabet til hver enkelt aktionær skal ske ved elektronisk post (e-mail), og indkaldelser til generalforsamlinger skal være tilgængelige for aktionærene på selskabets hjemmeside, www.nordicom.dk, medmindre andet specifikt er lovbestemt. Selskabet kan dog ved enhver kommunikation til dets aktionærer vælge at benytte almindelig brevpost som alternativ til elektronisk kommunikation.

Selskabet skal anmode dets aktionærer om at oplyse en e-mail adresse, hvortil indkaldelser mv. kan sendes. Det er aktionærenes ansvar at sikre, at selskabet til enhver tid er i besiddelse af korrekt elektronisk kontaktoplysning.

Al kommunikation fra aktionærene til selskabet skal ske ved elektronisk kommunikation via e-mail til adressen nordicom@nordicom.dk.

Aktionærene kan få oplysninger om kravene til de anvendte systemer og om fremgangsmåden ved elektronisk kommunikation på selskabets hjemmeside, www.nordicom.dk.

Som konsekvens af forslaget om brug af elektronisk kommunikation mellem selskabet og dets aktionærer foreslår bestyrelsen endvidere at ændre punkt 6.2 i selskabets vedtægter til følgende:

"Aktionærene indkaldes til generalforsamling med mindst 3 ugers og højst 5 ugers varsel ved meddelelse via Erhvervsstyrelsens it-system, Nasdaq Copenhagen A/S og selskabets hjemmeside. Derudover skal alle aktionærer noteret i selskabets ejerbog, som har anmodet herom, indkaldes på skrift via e-mail. Indkaldelsen, som sendes pr. e-mail til aktionærene ved anmodning, kan henvise aktionæren til selskabets hjemmeside (www.nordicom.dk), hvor yderligere information og dokumenter nævnt i punkt 6.7 vil være tilgængelige."

På forespørgsel bekræftede Allan Andersen, at bestyrelsen i en overgangsperiode ville udsende generalforsamlingsindkaldelser pr. brev til de aktionærer, der særligt anmodede om det.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end to tredjedeles flertal.

ad 5c:

Bestyrelsen foreslog at ændre vedtægternes punkt 13.1 således:

"Selskabet ledes af én på generalforsamlingen valg bestyrelse på 3-6 medlemmer. Bestyrelsen vælges for et år ad gangen, men kan genvælges. Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og fastsætter selv sin forretningsorden. Der kan ikke ske valg eller genvalg af bestyrelsesmedlemmer, fra de er fyldt 72 år."

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end to tredjedeles flertal.

ad 6:

Bestyrelsen foreslog, at Allan Andersen (genvalg), Michael Vad Petersen (genvalg) og Mette Lis Andersen (genvalg) vælges til bestyrelsen.

Júliús Thorfinnsson ønskede ikke at genopstille.

Dirigenten orienterede om de pågældendes ledelseshverv og henviste til selskabets hjemmeside, www.nordicom.dk, samt afsnittet Bestyrelsen i årsrapporten. De foreslåede bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Allan Andersen (formand)

Michael Vad Petersen (næstformand)

Mette Lis Andersen

ad 7:

Deloitte, statsautoriseret revisionspartnerselskab, genvalgtes som selskabets revisorer.

ad 8:

Dirigenten blev bemyndiget til at anmelde det vedtagne til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og til i forbindelse hermed at foretage sådanne ændringer og tilføjelser i anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og det vedtagne, herunder selskabets vedtægter, som måtte være påkrævet for at opnå registrering.

ad 9:

Dorthe Friis nævnte, at hun jævnligt besøger Rebæk Søpark Butikscenter, og at det er blevet rigtig pænt og ordentligt.

Da der ikke forelå yderligere til behandling på generalforsamlingen, hævedes denne.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Marianne Philip